

## **ОТЧЁТ О РАБОТЕ СОВЕТА ДОМА В 2019-2022 гг.<sup>1, 2</sup>**

Совет дома (далее – СД) был избран 12 декабря 2018г на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 12, корп. 2 (далее –МКД) в составе: Анатониева Т.В. (кв. 30), Бушнев С.В. (кв. 9), Гончаров А.А. (кв. 146), Гордеева Е.А. (кв. 51), Овсеюк А.И. (кв. 139), Петрова О.В. (кв. 32), Теремов С.В. (кв. 37). Председателем СД избран Бушнев С.В.

Гордеева Е.А. выбыла из числа собственников МКД (сменила место жительства) в 2021г. В настоящее время в состав СД входит 6 человек.

### **1. В течение отчётного периода Совет дома под руководством Председателя СД (в соответствии с компетенциями советов многоквартирных домов, предусмотренными частью 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации)**

1.1. осуществлял общий контроль за оказанием услуг управляющей компанией ГБУ Жилищник (далее – УК) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД, в том числе:

1.1.1. в феврале 2019г провёл ревизию технического состояния МКД и направил в адрес УК перечень неисправностей, дефектов и прочих недостатков в местах общего пользования МКД, в том числе по части пожарной безопасности;

Представители УК заверили СД об устранении выявленных неисправностей и дефектов в рамках планируемого текущего ремонта. Сроки ремонта постоянно переносились, в том числе со ссылкой на антиковидные ограничения, на смену руководства УК и т.п. В итоге обещанный ремонт так и не был произведён. Единственным решённым вопросом оказался вопрос восстановление комплектности средств пожаротушения на этажах. Будем пытаться решать оставшиеся вопросы уже с новым руководством УК

1.1.2. ежегодно контролировал проведение мероприятий в рамках подготовки МКД к осенне-зимнему периоду и подписывал соответствующие акты;

1.1.3. в июне 2022г направил в УК требования по установке противоскользящих накладок на ступенях крыльца МКД

УК письменно обещало установить накладки до 01.11.2022, но в очередной раз не сдержало обещания (сославшись на внутренние организационные проблемы и отсутствие материалов); попытка решить вопрос путём закупки материалов за счёт собственных средств также не увенчалась успехом (рабочие от УК не вышли на объект в оговоренные сроки; период с

---

<sup>1</sup> отчет предоставляется в соответствии с требованием подпункта 6 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

<sup>2</sup> отдельные общие собрания собственников МКД по итогам 2019, 2020 и 2021гг не проводились и соответствующие отчёты не предоставлялись в связи с эпидемиологической ситуацией и действием антиковидных ограничений в г. Москве на тот момент

плюсовыми температурами и без осадков был упущен). Планируем вернуться к решению этого вопроса весной следующего года

1.2. выносил на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОСС) в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД, в том числе:

1.2.1. в мае-июне 2019г организовал проведение общего собрания собственников по вопросу огораживания придомовой территории и восстановления работы шлагбаума на въезде (попытка №2)

Несмотря на организационные трудности, ОСС в заочной форме было успешно проведено (Протокол № 1 от 03/06/2019). Решения по вопросам, вынесенным на обсуждение, были приняты, как и требовалось, квалифицированным большинством.

1.2.2. в октябре 2022г приступил к подготовке повторного общего собрания собственников по вопросу огораживания придомовой территории и восстановления работы шлагбаума на въезде (попытка №3)

ОСС планируется провести в январе 2023г.

1.2.3. в ноябре 2022г приступил к подготовке общего собрания собственников по вопросам модернизация системы видеонаблюдения в МКД и переносе срока капитального ремонта МКД.

ОСС планируется провести в январе 2023г.

1.3. обеспечивал выполнение решений общего собрания собственников помещений МКД, в том числе:

1.3.1. в июле 2019г по итогам ОСС (см. п.1.2.1 Отчёта) подготовил комплект документов для подачи в районный Совет народных депутатов (далее – РСНД) с целью получения разрешения на огораживание придомовой территории МКД.

Комплект документов был подготовлен, как нам казалось, в полном соответствии с требованиями, озвученными Председателем РСНД в ходе предварительных (до проведения ОСС) консультаций и встреч с ним. Однако по факту подачи нами документов по итогам ОСС у Председателя РСНД возникли дополнительные замечания (возможно, с учётом опыта, проигранного РСНД в суде дела об отмене ранее выданного разрешения на установку шлагбаума МКД по адресу ул. Академика Анохина, 4к2) и комплект был в целом забракован.

С учётом полученного нами «отрицательного» опыта и опираясь на успешный опыт получения аналогичного разрешения нашими соседями из дома 12 корп.1 планируем подаваться повторно (см. п.1.2.2 Отчёта)

*(дополнительно)*

1.4. организовывал работу службы консьержей, включая поиск и найм, подмену в случае форс-мажорных ситуациях, обеспечение своевременных выплат вознаграждений и регулирования тарифов с учётом рыночной ситуации, обеспечение комфортных условий их работы и отдыха;

в результате существенно снизили текучку кадров и практически исключили ситуации с отсутствием консьержей на рабочем месте

1.5. проводил сбор и учёт расходования денежных средств для обеспечения работы службы консьержей и мелких хозяйственных расходов на нужды дома

в результате довели собираемость денежных средств до 68% (от общего числа квартир) и, не повышая тарифы, создали существенную финансовую подушку, позволяющую не только гарантировать все необходимые текущие расходы (независимо от сезонных колебаний поступлений), но иметь возможность использовать эти средства (при соответствующих решениях ОСС) и на финансирование таких затратных проектов как, например, модернизация системы видеонаблюдения.

1.6. организовывал модернизацию и устранение критичных неисправностей общего имущества МКД собственными силами и с привлечением отдельных жильцов в ситуациях, когда УК отказывалась принципиально это делать, либо предлагала решения, неприемлемые по качеству и/или срокам исполнения, в том числе:

1.6.1. регулярный текущий ремонт и восстановление работоспособности системы видеонаблюдения в МКД;

1.6.2. установку в 2019г дополнительных решёток и козырька над запасным выходом на улицу с пожарной лестницы для затруднения проникновения посторонних в дом через балкон второго этажа;

1.6.3. экстренный ремонт в 2021г дверей (включая дверные замки) запасного выхода на улицу с чёрной лестницы после того, как двери был взломаны неустановленными лицами;

1.6.4. установку удобных крючков для временного фиксирования дверей на входе в подъезд дома и в холле первого этажа (для удобства перемещения крупногабаритных вещей и материалов);

1.6.5. покраску в 2019г дверей входной группы и лифтов (обшарпанных за предыдущие годы эксплуатации);

1.6.6. ремонт карнизов для штор и ежегодную стирку и глажку штор в холле первого этажа;

1.6.7. восстановление в октябре 2022г разбитого зеркала в одном из лифтов и множество других мелких ремонтов и усовершенствований в течение всего отчётного периода.

1.7. в 2019г организовал установку в лифтовом холле 1-го этажа холодильного шкафа со свежими молочными продуктами

в 2020г шкаф был демонтирован в связи с падением спроса и антиковидными ограничениями

1.8. поддерживал организационно и материально энтузиастов из числа жителей, занимающихся благоустройством и уходом за клумбами и газонами на прилегающей к дому территории; обеспечивал полив и уход за растениями в холле 1-го этажа;

1.9. поддерживал организационно ежегодное<sup>3</sup> проведение заинтересованными родителями новогодних мероприятий для детей в холле 1-го этажа;

---

<sup>3</sup> за исключением периода действия антиковидных ограничений

1.10. в ноябре-декабре 2022г обновил в лифтовом холле информационный стенд Совета дома и запустил в интернете сайт дома ([www.12k2.ru](http://www.12k2.ru)) для более оперативного и эффективного взаимодействия между Советом дома и жителями.

## **2. Приоритеные направления деятельности Совета дома в 2023г**

2.1. решение вопроса с восстановлением работы шлагбаума и ограничением въезда и парковки на придомовой территории транспорта посторонних лиц;

2.2. решение вопроса с переносом на 2023/2024гг капитального ремонта дома;

2.3. модернизация системы видеонаблюдения внутри и на входе в дом;

2.4. дальнейшее благоустройство и озеленение придомовой территории за счет средств бюджета и собственников помещений многоквартирного дома;

2.5. налаживание конструктивных рабочих отношений с новым руководством УК

31.12.2022г.

Председатель Совета многоквартирного дома

Бушнев Сергей Владимирович